

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/387/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.01.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2014				

Titel:

Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände", Teilgebiet A "Rüsterberge" für ein Vorhaben auf dem Grundstück Hünefeldstraße 1

Beschlussvorschlag:

Der Absicht der Verwaltung, für das Vorhaben Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes als Abstellfläche für Fahrzeuge mit privat genutzter Werkstatt hinsichtlich

- der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Hünefeldstraße 1 und
- der festgesetzten Baugrenze im Bereich des Grundstücks Hünefeldstraße 1

des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“, Teilgebiet A „Rüsterberge“ zu befreien, wird unter Beifügung folgender Nebenbestimmung

- Vereinbarkeit des Bauantrags mit allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“, Teilgebiet A „Rüsterberge“ zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 6 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	4, 10
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt Dessau-Roßlau keine Kosten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Mit diesem Beschluss soll die Befreiung von Festsetzungen im Geltungsbereich des seit dem 28.05.2001 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“, Teilgebiet A „Rüsterberge“ als eine Voraussetzung für die Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für ein bestehendes Gebäude als Abstellfläche für Fahrzeuge mit privat genutzter Werkstatt auf dem Grundstück Hünefeldstraße 1 im Stadtteil Dessau herbeigeführt werden.

Das Grundstück Hünefeldstraße 1 liegt in Teilgebiet MI₁ dieses Bebauungsplanes. Für das Vorhaben liegt ein Bauantrag vor.

Die beantragte Befreiung zielt darauf ab, Teile der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Hünefeldstraße 1 und die dort festgesetzte Baugrenze zu überschreiten.

Zur Ausgangssituation

1. Gebäude

Der Bebauungsplan hat an der hier in Rede stehenden Fläche das Gebäude eines ehemaligen Gasthofes überplant.

Der ursprünglich als Blickpunkt an einer städtebaulich bedeutenden Kreuzung erbaute Gasthof war als Gasthaus mit Gaststube, Fremdenzimmern und angrenzendem Saal mit Bühne für Konzerte eingerichtet. Die 1884 als Ziegelrohbau errichteten Gebäude wurden dem Straßenverlauf angepasst. Der rückwärtige Bereich wurde auch als Gartenlokal genutzt. Das Gebäude wurde 2004, also erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Denkmalverzeichnis aufgenommen. Insofern konnten die Festsetzungen des Bebauungsplans diesen Sachverhalt zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung nicht berücksichtigen. Auch die Kennzeichnung des Gebäudes als Denkmal konnte daher im Bebauungsplan nicht erfolgen.

2. Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan Nr. 121-TG A im Bereich des Grundstücks Hünefeldstraße 1 festgesetzte straßenseitige Baugrenze ist von der bestehenden Gebäudeflucht zurückgesetzt. Die Fläche zwischen Baugrenze und Gebäudeflucht ist Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Köthener Straße/Hünefeldstraße/Auenweg (Anlage 3), da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vom weiteren Bestand des Gebäudes Hünefeldstraße 1 auszugehen war.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Trotz des Umstandes, dass es sich hier um eine Bestandssituation handelt, gelten die v.g. Vorschriften auch für die neue Nutzung im Gebäude. Denn der Bestandsschutz ist aufgrund des jahrelangen Leerstands nicht mehr gegeben.

3. Erläuterungen zum Zweck der geplanten Nutzung

In diesem Jahr fand ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Eigentümer beabsichtigt, den vorhandenen ehemaligen Saal als Abstellfläche für Fahrzeuge und private Werkstatt zu nutzen. Dies ist sowohl bauordnungsrechtlich als auch nach § 14 DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig.

Zu den Voraussetzungen für eine Befreiung

Stimmt ein Vorhaben nicht vollständig mit dem Bebauungsplan überein, steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung zu erteilen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn einzelne Festsetzungen nicht eingehalten werden und hierfür auch keine Ausnahmeregelungen vorgesehen sind. Voraussetzung ist aber, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Daneben muss die Befreiung städtebaulich vertretbar sein, dem Wohl der Allgemeinheit dienen oder aus Gründen einer nicht beabsichtigten Härte erforderlich sein.

Zu den Grundzügen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121-TG A erstreckt sich im Wesentlichen nördlich der Bahnlinie. Der Bereich der Befreiung befindet sich südlich davon.

Grundkonzeption des Bebauungsplans ist es, Industrie- und Gewerbegebiete zur Ansiedelung entsprechender Betriebe festzusetzen und dafür die verkehrliche Erschließung zu sichern.

Der Ausbau der Kreuzung Köthener Straße/Hünefeldstraße/Auenweg ist inzwischen erfolgt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Notwendigkeit einer Flächeninanspruchnahme für einen Ausbau des Kreuzungsbereichs nicht mehr besteht. Der inzwischen eingetretene Denkmalstatus des Gebäudes Hünefeldstraße 1 korrespondiert außerdem nicht mit allen das Grundstück betreffenden Festsetzungen.

Die Grundzüge der Planung werden somit durch die Befreiung nicht berührt.

Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da das Vorhaben mit einer geordneten und vom Plangeber gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Zudem wird mit dem Vorhaben das Denkmal wieder einer Nutzung zugeführt und damit der Erhalt des Gebäudes unterstützt. Die begehrte Befreiung kann dazu beitragen, die Belange der Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile und die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Zur nicht beabsichtigten Härte

Das Festhalten am Bebauungsplan würde für den Eigentümer zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, da eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Denkmalstatus des Gebäudes nicht möglich ist.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die hier von der Befreiung berührten Belange betreffen ausschließlich den öffentlichen Verkehrsraum. Auf die entsprechenden Ausführungen zu den Grundzügen der Planung wird hiermit verwiesen.

Vernünftige Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht.

Die Einhaltung des geltenden Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die beabsichtigte Nutzungsänderung an diesem Standort planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Der Aufwand für eine einfache Änderung des Bebauungsplans steht in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ergebnis des mit der Befreiung beabsichtigten Zwecks.

- Anlage 2** Luftbild
- Anlage 3** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 121-TG A
- Anlage 4** Lageplan aus dem Bauantrag